

Spett.le ABILIO S.P.A.

Via Galileo Galilei n.6

48018 FAENZA

Pec: business@pec.abilio.com

Prot. n. 26 del 19/08/2022

**OGGETTO: PROCEDURA NEGOZIATA PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI UN PIANO DI ASSISTENZA E GESTIONE ALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA’ DELLA SOCIETA’ CELESTINI S.R.L. DA EFFETTUARSI TRAMITE ASTE ONLINE. LETTERA DI INVITO. CIG: 9355591DEA**

---

Con Avviso, a firma dell’A.U., prot. n. 14 del 21.02.2022, Celestini s.r.l., società di cartolarizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Lecce, ha avviato una “*Indagine di mercato, ai sensi dell’art. 36, comma 2, lett. b), del D.Lgs. n. 50/2016, per l’individuazione e selezione di operatori economici, interessati all’affidamento del servizio di un piano di assistenza e gestione alla vendita degli immobili di proprietà della Società Celestini S.R.L. da effettuarsi tramite aste online*” (v. allegato sub A).

Il valore stimato della presente procedura negoziata è pari ad **€ 121.949,00, IVA esclusa**.

I servizi minimi dovranno essere conformi a quelli elencati al successivo art. 1.

**Pertanto, la S.V. è invitata, ove lo ritenga di interesse, a formulare una offerta per eseguire il servizio in oggetto, rispondendo alla presente lettera.**

Le prestazioni di cui alla presente procedura negoziata non comportano rischi da interferenza.

I costi per la sicurezza da interferenze, pertanto, sono pari a zero.

**Responsabile del procedimento:**

**Dott. Francesco Pacella**

Amministratore Unico di Celestini s.r.l., Via Umberto I n. 13, 73100 Lecce

Tel.: 0832/683481

Pec: celestinisrl@arubapec.it

La S.V. è invitata a partecipare alla procedura negoziata in oggetto, di cui all’art. 36, comma 2, lett. b), del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., con aggiudicazione ai sensi dell’art. 95 del D.Lgs. n. 50/2016, con il **criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa**, dopo avere verificato se l’offerta sia conforme ai requisiti richiesti.

La qualificazione richiesta, l’oggetto del servizio, i requisiti minimi qualitativi e quantitativi e ogni altro elemento essenziale sono fissati nella presente lettera invito.

Gli operatori economici invitati alla gara devono far pervenire alla società, per il tramite dell’Ufficio Archivio e protocollo della Provincia di Lecce, entro il termine perentorio di ricezione l’offerta in un plico chiuso recante all’esterno la dicitura:

**“Procedura negoziata per l’affidamento del servizio di un piano di assistenza e gestione alla vendita degli immobili di proprietà della società Celestini s.r.l. da effettuarsi tramite aste online”** e l’indicazione del mittente (denominazione, indirizzo, P.IVA, C.F., tel., fax. ed e-mail) e contenente le seguenti buste:

- **Busta Amministrativa (con la documentazione amministrativa);**
- **Busta Tecnica (con l’offerta tecnica);**
- **Busta Economica (con l’offerta economica).**

## **1. OGGETTO DEL SERVIZIO**

Le prestazioni che devono essere fornite dall’aggiudicatario consistono in:

- a) predisposizione di un calendario degli esperimenti di vendita relativo ad ogni immobile da alienare a partire da un prezzo base d’asta pari al valore di stima di cui all’allegato sub A);
- b) individuazione ed attuazione delle azioni di comunicazione e marketing volte a perseguire il massimo ricavo di vendita;
- c) programmazione delle procedure ad evidenza pubblica, sia singole che cumulative;
- d) predisposizione degli avvisi ad evidenza pubblica e del disciplinare di gara;
- e) predisposizione di schede descrittive tecnico commerciali su siti web specializzati, arricchite da fotografie a 360 gradi e virtual tour atto a simulare da remoto la visita degli immobili;
- f) servizi accessori ed ausiliari finalizzati a favorire la vendita, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, pubblicazione di annunci pubblicitari sui più noti portali di listing immobiliare (immobiliare.it, case.it, idealista.it, subito.it), accompagnamenti dei potenziali interessati presso gli immobili da alienare;
- g) attuazione e gestione di tutte le fasi delle procedure di vendita tramite asta online;
- h) custodia ed eventuale escussione dei depositi cauzionali connessi alle operazioni di vendita;
- i) predisposizione di un rapporto post esperimento di vendita da trasmettere a Celestini s.r.l. contenente l’analitica indicazione di tutte le attività svolte e delle relative aggiudicazioni;
- j) messa a disposizione, oltre che dei report di cui al precedente punto i), di tutte le informazioni richieste da Celestini s.r.l. relative all’andamento delle vendite.

## **2. TEMPI E MODI DI REALIZZAZIONE DEL SERVIZIO**

L’erogazione del servizio di cui all’art. 1 dovrà essere effettuata per 18 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, eventualmente prorogabile, a insindacabile giudizio della Celestini s.r.l., fino ad ulteriori 18 mesi.

## **3. REQUISITI DI ORDINE GENERALE E SPECIALE**

Gli operatori economici invitati alla presente procedura dovranno essere in possesso dei requisiti di seguito elencati; tali requisiti, a pena esclusione, devono essere posseduti dall’operatore economico al momento della scadenza del termine di presentazione delle offerte e dovranno perdurare per tutto lo svolgimento della procedura di gara fino alla stipula del contratto.

Il concorrente dovrà attestarne il possesso mediante dichiarazioni rilasciate in conformità del D.P.R. n. 445/2000 che possono essere contenute in un unico documento (allegato sub B).

### **3.1 Requisiti di ordine generale**

Il concorrente non deve trovarsi, a pena di esclusione, in alcuna delle situazioni di esclusione dalla partecipazione alla procedura di affidamento previste dall'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016.

### **3.2 Requisiti di idoneità professionale**

Il concorrente, a pena di esclusione, deve essere iscritto, se dovuto, nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura con attività esercitata relativa all'oggetto della gara.

### **3.3 Requisiti minimi di partecipazione relativi alla capacità economico-finanziaria**

Il concorrente deve aver conseguito, a pena di esclusione, nell'ultimo quinquennio, un fatturato specifico, al netto dell'Iva – relativo all'esecuzione di servizi di vendita, gestione o valorizzazione del patrimonio immobiliare similari a quelli oggetto della presente procedura – almeno pari ad € 1.000.000,00. Qualora il periodo di attività sia inferiore a 5 anni, detto importo si intende ridotto in misura proporzionale in ragione di anno.

### **3.4 Requisiti minimi di partecipazione relativi alla capacità tecnico-organizzativa**

Il concorrente deve:

- a) essere una società con esperienza decennale nella gestione e commercializzazione di asset mobiliari e immobiliari attraverso un business che punta alla valorizzazione trasparente dei beni mediante un proprio network di portali per la vendita on-line;
- b) essere dotato di una piattaforma informatica che sia in grado di organizzare, gestire e promuovere la commercializzazione degli immobili.

### **MEZZI DI PROVA**

**I mezzi di prova dei criteri di selezione sono quelli indicati nella presente lettera invito e, ove compatibili rispetto alle richieste della lettera invito, nell'allegato XVII (mezzi di prova dei criteri di selezione) del d.lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii.**

A titolo esemplificativo i mezzi di prova saranno i seguenti:

- Copia conforme del certificato di iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura oppure nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per attività comprendente l'oggetto dell'appalto.
- Documentazione (*bilanci o estratti di bilanci e note integrative e fatture e/o ulteriore documentazione da cui si evinca trattasi di fatturato per servizi analoghi innanzi indicati*) comprovante un Fatturato specifico al netto dell'IVA conseguito negli ultimi cinque esercizi finanziari (2017-2018-2019-2020-2021) non inferiore ad € 1.000.000,00 (IVA esclusa) relativo ai servizi di vendita, gestione o valorizzazione del patrimonio immobiliare similari a quelli oggetto della presente procedura.
- Documentazione comprovante l'esperienza decennale nella gestione e commercializzazione di asset mobiliari e immobiliari attraverso un business che abbia puntato e punti alla valorizzazione

trasparente dei beni mediante un proprio network di portali per la vendita on-line nell'arco temporale dell'ultimo decennio anche non consecutivamente. La documentazione potrà consistere in attestazioni/certificazioni/contratti/avvisi/convenzioni/pubblicazioni ed equipollenti che attengano alla tipologia di servizio oggetto del presente affidamento, muniti di data certa, committente, importi, oggetto specifico.

- Documentazione comprovante la disponibilità di piattaforma informatica di rilevanza internazionale che sia in grado di organizzare, gestire e promuovere la commercializzazione degli immobili.

#### **4. GARANZIA PROVVISORIA**

L'offerta è corredata da:

- 1) una garanzia provvisoria, come definita dall'art. 93 del Codice, pari al 2% dell'importo posto a base d'asta e precisamente di importo pari ad € 2.438,98 salvo quanto previsto all'art. 93, comma 7 del Codice.
- 2) una dichiarazione di impegno, da parte di un istituto bancario o assicurativo o altro soggetto di cui all'art. 93, comma 3 del Codice, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, a rilasciare garanzia fideiussoria definitiva ai sensi dell'articolo 93, comma 8 del Codice, qualora il concorrente risulti affidatario. Tale dichiarazione di impegno non è richiesta alle microimprese, piccole e medie imprese e ai raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari esclusivamente dalle medesime costituiti.

Ai sensi dell'art. 93, comma 6 del Codice, la garanzia provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto, dopo l'aggiudicazione, dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del d. lgs. 6 settembre 2011, n. 159. Sono fatti riconducibili all'affidatario, tra l'altro, la mancata prova del possesso dei requisiti generali e speciali; la mancata produzione della documentazione richiesta e necessaria per la stipula del contratto. L'eventuale esclusione dalla gara prima dell'aggiudicazione, al di fuori dei casi di cui all'art. 89 comma 1 del Codice, non comporterà l'escussione della garanzia provvisoria.

La garanzia provvisoria copre, ai sensi dell'art. 89, comma 1 del Codice, anche le dichiarazioni mendaci rese nell'ambito dell'avvalimento.

La garanzia provvisoria è costituita, a scelta del concorrente:

- a. in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato depositati presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno, a favore della stazione appaltante; il valore deve essere al corso del giorno del deposito;
- b. fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3 del Codice. In ogni caso, la garanzia fideiussoria è conforme allo schema tipo di cui all'art. 103, comma 9 del Codice.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>

[http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari\\_non\\_abilitati.pdf](http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf)

[http://www.ivass.it/ivass/imprese\\_jsp/HomePage.jsp](http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp)

In caso di prestazione di **garanzia fideiussoria**, questa dovrà:

- 1) contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
- 2) essere intestata a tutti gli operatori economici del costituito/constituendo raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE, ovvero a tutte le imprese retiste che partecipano alla gara ovvero, in caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2 lett. b) e c) del Codice, al solo consorzio;
- 3) essere conforme allo schema tipo approvato con decreto del Ministro dello sviluppo economico del 19 gennaio 2018 n. 31 (GU del 10 aprile 2018 n. 83) contenente il "Regolamento con cui si adottano gli schemi di contratti tipo per le garanzie fideiussorie previste dagli artt. 103 comma 9 e 104 comma 9 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50";
- 4) avere validità per 180 giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
- 5) prevedere espressamente:
  - a. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;
  - b. la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;
  - c. la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- 6) contenere l'impegno a rilasciare la garanzia definitiva, ove rilasciata dal medesimo garante.

La garanzia fideiussoria e la dichiarazione di impegno devono essere sottoscritte da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante ed essere prodotte in una delle seguenti forme:

- in originale o in copia autentica ai sensi dell'art. 18 del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445;
- documento informatico, ai sensi dell'art. 1, lett. p) del d.lgs. 7 marzo 2005 n. 82 sottoscritto con firma digitale dal soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante;
- copia informatica di documento analogico (scansione di documento cartaceo) secondo le modalità previste dall'art. 22, commi 1 e 2, del d.lgs. 82/2005. In tali ultimi casi la conformità del documento all'originale dovrà esser attestata dal pubblico ufficiale mediante apposizione di firma digitale (art. 22, comma 1, del d.lgs. 82/2005) ovvero da apposita dichiarazione di autenticità sottoscritta con firma digitale dal notaio o dal pubblico ufficiale (art. 22, comma 2 del d.lgs. 82/2005).

In caso di richiesta di estensione della durata e validità dell'offerta e della garanzia fideiussoria, il concorrente potrà produrre una nuova garanzia provvisoria di altro garante, in sostituzione della precedente, a condizione che abbia espressa decorrenza dalla data di presentazione dell'offerta.

L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto secondo le misure e le modalità di cui all'art. 93, comma 7 del Codice.

Per fruire di dette riduzioni il concorrente segnala e documenta nell'offerta il possesso dei relativi requisiti fornendo copia dei certificati posseduti.

In caso di partecipazione in forma associata, la riduzione del 50% per il possesso della certificazione del sistema di qualità di cui all'articolo 93, comma 7, si ottiene:

- a. in caso di partecipazione dei soggetti di cui all'art. 45, comma 2, lett. d), e), f), g), del Codice solo se tutte le imprese che costituiscono il raggruppamento, consorzio ordinario o GEIE, o tutte le imprese retiste che partecipano alla gara siano in possesso della predetta certificazione;
- b. in caso di partecipazione in consorzio di cui all'art. 45, comma 2, lett. b) e c) del Codice, solo se la predetta certificazione sia posseduta dal consorzio e/o dalle consorziate.

Le altre riduzioni previste dall'art. 93, comma 7, del Codice si ottengono nel caso di possesso da parte di una sola associata oppure, per i consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lett. b) e c) del Codice, da parte del consorzio e/o delle consorziate.

È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata presentazione della garanzia provvisoria e/o dell'impegno a rilasciare garanzia fideiussoria definitiva solo a condizione che siano stati già costituiti prima della presentazione dell'offerta. È onere dell'operatore economico dimostrare che tali documenti siano costituiti in data non successiva al termine di scadenza della presentazione delle offerte. Ai sensi dell'art. 20 del d.lgs. 82/2005, la data e l'ora di formazione del documento informatico sono opponibili ai terzi se apposte in conformità alle regole tecniche sulla validazione (es.: marcatura temporale).

È sanabile, altresì, la presentazione di una garanzia di valore inferiore o priva di una o più caratteristiche tra quelle sopra indicate (intestazione solo ad alcuni partecipanti al RTI, carenza delle clausole obbligatorie, etc.).

Non è sanabile - e quindi è causa di esclusione - la sottoscrizione della garanzia provvisoria da parte di un soggetto non legittimato a rilasciare la garanzia o non autorizzato ad impegnare il garante.

## **5. AVVALIMENTO**

Ai sensi dell'art. 89 del Codice, l'operatore economico, singolo o associato, può dimostrare il possesso dei requisiti di carattere economico- finanziario, tecnico-professionale di cui all'art. 83, comma 1, lett. b) e c) del Codice avvalendosi dei requisiti di altri soggetti, anche partecipanti al raggruppamento.

**Non è consentito l'avvalimento per la dimostrazione dei requisiti generali e di idoneità professionale.**

L'ausiliaria deve possedere i requisiti previsti dall'art. 80 del Codice e dichiararli in gara mediante presentazione di un proprio DGUE, da compilare nelle parti pertinenti, nonché di una dichiarazione integrativa.

Ai sensi dell'art. 89, comma 1, del Codice, il contratto di avvalimento contiene, **a pena di nullità**, la specificazione dei requisiti forniti e delle risorse messe a disposizione dall'ausiliaria.

Il concorrente e l'ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante in relazione alle prestazioni oggetto del contratto.

È ammesso l'avvalimento di più ausiliarie. L'ausiliaria non può avvalersi a sua volta di altro soggetto.

Ai sensi dell'art. 89, comma 7 del Codice, **a pena di esclusione**, non è consentito che l'ausiliaria presti avvalimento per più di un concorrente e che partecipino *al singolo lotto* sia l'ausiliaria che il concorrente che si avvale dei requisiti.

Nel caso di dichiarazioni mendaci si procede all'esclusione del concorrente e all'escussione della garanzia ai sensi dell'art. 89, comma 1, ferma restando l'applicazione dell'art. 80, comma 12 del Codice.

Ad eccezione dei casi in cui sussistano dichiarazioni mendaci, qualora per l'ausiliaria sussistano motivi obbligatori di esclusione o laddove essa non soddisfi i pertinenti criteri di selezione, la stazione appaltante impone, ai sensi dell'art. 89, comma 3 del Codice, al concorrente di sostituire l'ausiliaria.

In qualunque fase della gara sia necessaria la sostituzione dell'ausiliaria, la Commissione comunica l'esigenza al RUP, il quale richiede per iscritto al concorrente la sostituzione dell'ausiliaria, assegnando un termine congruo per l'adempimento decorrente dal ricevimento della richiesta. Il concorrente, entro tale termine, deve produrre i documenti e le dichiarazioni dell'ausiliaria subentrante. In caso di inutile decorso del termine, ovvero in caso di mancata richiesta di proroga del medesimo, la stazione appaltante procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata produzione delle dichiarazioni dell'ausiliaria o del contratto di avvalimento, a condizione che i citati **elementi siano preesistenti e comprovabili con documenti di data certa, anteriore al termine di presentazione dell'offerta.**

Non è sanabile, e quindi **causa di esclusione** dalla gara, la mancata indicazione dei requisiti e delle risorse messi a disposizione dall'ausiliaria in quanto causa di nullità del contratto di avvalimento.

## 6. CRITERI - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

6.1 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: L'affidamento del servizio verrà effettuato mediante procedura negoziata e l'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa a norma dell'art. 95 del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii.

Per l'attribuzione dei punteggi delle singole offerte si utilizzerà la seguente formula:

$$C_{(a)} = \sum_n [ W_i * V_{(a)i} ]$$

- dove:
- $C_{(a)}$  = indice di valutazione dell'offerta (a);
- n = numero totale dei requisiti;
- $W_i$  = peso o punteggio attribuito al requisito (i);
- $V_{(a)i}$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;
- $\sum_n$  = sommatoria.

Per l'**OFFERTA TECNICA** si applicherà per la determinazione dei coefficienti V(a)<sub>i</sub> l'*interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito ai valori degli elementi offerti più convenienti per la stazione appaltante, e coefficiente pari a zero, attribuito ai valori degli elementi offerti pari a quelli posti a base di gara*, applicando la seguente formula:

Formula con interpolazione lineare		
<b><i>C<sub>i</sub></i></b>	=	<b><i>V<sub>a</sub>/V<sub>max</sub></i></b>

dove:

- C<sub>i</sub>*** = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo;
- V<sub>a</sub>*** = offerta del concorrente i-esimo;
- V<sub>max</sub>*** = offerta migliore.

Per l'**OFFERTA ECONOMICA** si applicherà per la determinazione dei coefficienti V(a)<sub>i</sub> l'*interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito ai valori degli elementi offerti più convenienti per la stazione appaltante, e coefficiente pari a zero, attribuito ai valori degli elementi offerti pari a quelli posti a base di gara*, dove:

**P<sub>i</sub>** = coeff. i x PUNTI MAX

Dove:

P<sub>i</sub> = punteggio attribuito al concorrente i-esimo

Coeff. i = coefficiente compreso tra 0 e 1 attribuito al concorrente i-esimo attraverso l'interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad "1" attribuito al concorrente che avrà presentato il ribasso maggiore e il coefficiente pari a "0" attribuito al ribasso offerto pari a 0, determinato secondo la seguente formula:

Coeff. i = Val. ribasso % del concorrente (i) / Val ribasso % max offerto

All'elemento **OFFERTA TECNICA** verrà attribuito un punteggio massimo di punti 70 su 100; all'elemento **OFFERTA ECONOMICA** verrà attribuito un punteggio massimo di punti 30 su 100.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata, dalla Commissione Giudicatrice, in base ai seguenti punteggi:

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	70
Offerta economica	30
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>

**- Criteri di valutazione dell'offerta tecnica**

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di seguito elencati:

OFFERTA TECNICA (MAX 70 PUNTI)



C.1 numero medio annuale di immobili aggiudicati tramite procedura competitiva negli ultimi 3 anni (punteggio MAX pari a 35);

C.2 valore medio complessivo di stima relativo agli asset aggiudicati negli ultimi 3 anni (punteggio MAX pari a 35).

#### **- Criteri di valutazione dell'offerta economica**

Il punteggio dell'offerta economica è attribuito sulla base dei criteri di seguito elencati:

OFFERTA ECONOMICA (MAX 30 PUNTI)

C.3 riduzione della percentuale di mediazione sulla vendita di ogni singolo immobile, come segue: riduzione rispetto alla misura massima a base d'asta del 4,0%, sull'importo di vendita complessivamente stimato in € 2.748.730,00 al netto dell'IVA (MAX 25 punti);

C.4 riduzione del costo a carico della Celestini s.r.l. per ogni esperimento di vendita eseguito in caso di lotto invenduto alla scadenza dei 18 mesi al netto dell'IVA, fino ad un massimo di n. 4 esperimenti di vendita per ogni lotto invenduto.

La riduzione andrà effettuata sul prezzo dell'esperimento singolo fissato in €. 500,00 a base d'asta. (MAX 5 punti).

#### **6.2 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte e domande di partecipazione, redatte in lingua italiana, devono pervenire in plico chiuso e debitamente controfirmato sui bordi di chiusura dal legale rappresentante della Ditta alla **Celestini S.r.l., tramite l'Ufficio Archivio e Protocollo della Provincia di Lecce – Via Umberto I° – 73100 Lecce**, a mezzo del servizio postale mediante raccomandata con avviso di ricevimento o consegnata all'Ufficio anzidetto entro e non oltre, a pena di esclusione, le ore **12,00 del giorno 16/09/2022**.

L'Ufficio "Archivio e Protocollo" è aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle 12:00 e nei giorni martedì e giovedì anche dalle ore 16:00 alle ore 18:00.

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità della Provincia ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il suddetto termine.

I plichi che perverranno oltre il termine di scadenza sopra indicato non saranno presi in considerazione ai fini della procedura. Ai fini del rispetto del termine perentorio di cui sopra non farà alcuna fede la data apposta dall'ufficio postale accettante

Non saranno ritenute valide offerte presentate a mezzo pec o qualsivoglia altra modalità di presentazione.

**I quesiti formulati dovranno essere inviati alla pec [celestinisrl@arubapec.it](mailto:celestinisrl@arubapec.it) e verranno riscontrati mediante pubblicazione sul sito istituzionale della società [www.celestinisrl.it](http://www.celestinisrl.it).** Si fa presente che, al fine di ottemperare a quanto prescritto all'art. 74 co. 4 del D.Lgs. n. 50/2016 verrà dato riscontro alle informazioni e/o ai chiarimenti pervenuti nelle modalità di cui sopra entro e non oltre **8 (otto)** giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Del pari, a norma dell'art. 74 del D.Lgs. n. 50/2016, tutti gli atti di gara e tutte le comunicazioni relative alla procedura medesima saranno pubblicati **sul sito [www.celestin srl.it](http://www.celestin srl.it)**.

L'operatore economico invitato potrà essere soggetto singolo o raggruppato secondo quanto previsto all'art. 45 del D.Lgs. n. 50/2016.

E' consentita la presentazione di offerte da parte dei soggetti di cui all'articolo 45, comma 2, lettere d) ed e) del D.Lgs. n. 50/16, anche se non ancora costituiti ai sensi dell'art. 45, comma 8, del D.Lgs. n. 50/2016, che siano, **pena l'esclusione dalla gara, in possesso dei requisiti, a seconda della fattispecie**, previsti dal d.P.R. n. 207/2010. In tal caso, **la busta documenti, pena l'esclusione**, deve contenere una **dichiarazione di impegno sottoscritta da tutti i soggetti** di cui all'articolo 45, comma 2, lettere d) ed e), che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificata come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti. Inoltre, l'offerta deve essere sottoscritta, a pena di esclusione, da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti.

Nel caso di soggetti di cui all'art. 45 lett. d) ed e) (raggruppamenti o consorzi ordinari di concorrenti già costituiti) è espressamente richiesto, **a pena di esclusione dalla gara**, l'atto costitutivo ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. n. 50/2016, in originale o copia resa conforme nei modi di legge.

Per la partecipazione alla gara *l'operatore economico* interessato dovrà far pervenire entro i termini le seguenti

**BUSTE:**

**BUSTA n. 1 – AMMINISTRATIVA:** contenente la seguente documentazione, redatta in lingua italiana:

- **ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E DICHIARAZIONE UNICA** secondo il *fac-simile ALLEGATO – SUB B*, ovvero, **a pena di esclusione dalla gara**, qualora non si utilizzi il modello allegato, documento contenente tutte le stesse informazioni e dichiarazioni ivi contenute;
- **PASS OE**, debitamente sottoscritto dal legale rappresentante dell'operatore economico partecipante, rilasciato dall'ANAC per la gara di che trattasi all'operatore medesimo, con cui si autorizza la Stazione Appaltante ad accedere ai dati e/o documenti ad esso associati nell'utilizzo del sistema AVCpass per la verifica dei requisiti;
- **DGUE**, compilato in ogni sua parte dall'operatore economico concorrente; il DGUE dovrà essere prodotto in formato pdf e firmato dall'operatore;
- Documento attestante la **garanzia provvisoria** con allegata dichiarazione di impegno di un fideiussore di cui all'art. 93, comma 8 del Codice. **Gli operatori economici che presentano la cauzione provvisoria in misura ridotta, ai sensi dell'art. 93, comma 7 del Codice devono allegare** copia conforme della certificazione di cui all'art. 93, comma 7 del Codice che giustifica la riduzione dell'importo della cauzione;
- **Imposta di bollo**, come di seguito descritta (scansione della ricevuta di pagamento);
- **documentazione richiesta**, a seconda dei casi, nei modi previsti dal D.Lgs. n. 50/2016, o **eventuale ulteriore documentazione** (a discrezione del concorrente e non a pena di esclusione).

Tutte le dichiarazioni e i documenti, devono essere sottoscritti con allegato documento di identità del sottoscrittore; nel caso più persone fisiche occorre allegare documento di identità di tutti i sottoscrittori.

**Imposta di bollo:**

L'imposta di bollo, dovuta per l'istanza di partecipazione, dovrà essere assolta in modo virtuale come previsto dall'art. 15 co. 5 del D.P.R. n. 642/1972, come modificato dall'art. 1 co. 597 della L. n. 147/2013. A tal fine, si segnala che, con risoluzione n. 12/E del 03.03.15, l'Agenzia delle Entrate ha specificato che l'imposta di bollo virtuale può essere assolta anche con modello F24. Resta fermo che, qualsiasi modalità prescelta dall'impresa, dovrà essere allegata all'offerta la documentazione a comprova dell'avvenuto versamento.

Tale imposta, dell'importo di € 16,00, può essere assolta anche con modello F23, da versarsi presso gli sportelli bancari o postali, agenti di riscossione, riportando il codice Ente **TUP** codice tributo: **456T** e nelle descrizione: **imposta di bollo offerta gara: CIG: 9355591DEA.**

**Documento di Gara Unico Europeo (DGUE):**

Il DGUE dovrà essere prodotto in formato pdf, firmato ed inserito nella Busta 1 – Documentazione Amministrativa, unitamente a tutto quanto richiesto innanzi in riferimento alla busta n. 1.

In caso di partecipazione in raggruppamento temporaneo di concorrenti il DGUE dovrà essere compilato nelle medesime parti da ciascun componente il raggruppamento.

Il DGUE deve essere presentato:

- nel caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, GEIE, da tutti gli operatori economici che partecipano alla procedura in forma congiunta;
- nel caso di aggregazioni di imprese di rete da ognuna delle imprese retiste, se l'intera rete partecipa, ovvero dall'organo comune e dalle singole imprese retiste indicate;
- nel caso di consorzi cooperativi, di consorzi artigiani e di consorzi stabili, dal consorzio e dai consorziati per conto dei quali il consorzio concorre.

In caso di incorporazione, fusione societaria o cessione d'azienda, le dichiarazioni di cui all'art. 80, commi 1, 2 e 5, lett. l) del Codice, devono riferirsi anche ai soggetti di cui all'art. 80, comma 3, del Codice che hanno operato presso la società incorporata, fusasi o che ha ceduto l'azienda nell'anno antecedente la data di invio della lettera invito.

**NOTA BENE: a norma degli articoli 67 e 84 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e dell'art. 80 del D.lgs. n. 50/16, il possesso di buona parte dei requisiti generali deve sussistere anche nei confronti: del titolare o del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; di un socio o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice; dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, dei membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza **in caso di società con un numero di soci pari o inferiore a quattro**, se si tratta di altro tipo di società o consorzio, oltre che anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data**

*di pubblicazione del bando, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata (...).*

In conseguenza, tutti i soggetti su indicati devono rendere la dichiarazione di insussistenza dei motivi di esclusione **direttamente nell'Allegato SUB B BIS, ovvero per il tramite del legale rappresentante nel DGUE o attraverso l'Allegato SUB B.**

Ed infatti, con il DGUE e/o con l'istanza di partecipazione (Allegato Sub B) e dichiarazione, il soggetto che è legittimato a sottoscrivere può rendere la dichiarazione di insussistenza delle clausole di esclusione ex art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 oltre che per se stesso anche per i soggetti sopra elencati – se presenti – per quanto a propria conoscenza.

#### **PASS. OE:**

Ai sensi dell'art. 81, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016, come introdotto dal D.L. 9 febbraio 2012, n. 5, e di quanto disposto dall'art. 49 ter del D.L. 21 giugno 2013 n. 59, convertito dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98, a partire dal 1° gennaio 2014 la documentazione comprovante il possesso dei requisiti di carattere generale, tecnico – organizzativo ed economico – finanziario per la partecipazione alla procedure disciplinate dal Codice è acquisita presso la Banca Dati Nazionale dei contratti pubblici istituita presso l'autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici. Tutti i soggetti interessati a partecipare alla presente lettera invito devono obbligatoriamente e, a pena di esclusione, registrarsi al sistema AVCPASS accedendo all'apposito link sul portale AVCP (<https://servizi.avcp.it/portal/classic/Servizi/AvcpassOE>), seguendo le istruzioni ivi contenute. In particolare, come specificato dalla relazione allegata alla deliberazione ANAC n. 111 del 20.12.2012, con le modificazioni assunte nelle adunanze dell'8 maggio e del 5 giugno 2013, l'operatore economico, effettuata la registrazione al servizio AVCPASS e individuata la procedura di affidamento cui intende partecipare, ottiene dal sistema un "PASS OE" da inserire, nella busta contenente la documentazione amministrativa. Ai sensi di quanto disposto dalla relazione allegata alla deliberazione ANAC n. 111/2012, si ricorda che i documenti inseriti nel sistema AVCPASS, da parte dei concorrenti interessati alla presente procedura di gara, dovranno essere firmati digitalmente e quindi caricati sul sistema.

#### **R.T.I. e Consorzi:**

Si precisa che, a pena di esclusione:

- in caso di **R.T.I. già costituito**, la mandataria dovrà allegare nella busta AMMINISTRATIVA copia autenticata nei modi di legge del mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito ai sensi dell'art. 48 D.Lgs. 50/2016; in alternativa, potrà essere allegata una dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 contenente gli estremi dell'atto costitutivo e del mandato; in ogni caso, dovranno essere espressamente specificate, ai sensi dell'art. 48 del citato D.Lgs., le prestazioni che ciascuna impresa si impegna ad eseguire;

- in caso di **R.T.I. non ancora costituito**, i componenti il raggruppamento dovranno allegare nella BUSTA AMMINISTRATIVA le dichiarazioni firmate dal soggetto legittimato di ogni operatore economico raggruppando attestante:

- l'operatore economico al quale sarà conferito mandato speciale con rappresentanza, in caso di aggiudicazione;
- l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina prevista dall'art. 48 del D.Lgs. n. 50/2016.;
- le parti del servizio e/o della fornitura che saranno eseguite dai singoli operatori economici;

- in caso di **Consorzio già costituito**, si dovrà allegare nella BUSTA AMMINISTRATIVA copia autenticata nei modi di legge dell'atto costitutivo e del verbale dell'organo deliberativo nel quale siano indicate, tra l'altro, le imprese consorziate per le quali il consorzio medesimo concorre alla presente gara;

- in caso di **Consorzio ordinario non ancora costituito**, si dovrà allegare nella BUSTA AMMINISTRATIVA le dichiarazioni firmate dal soggetto legittimato di ogni operatore economico consorziando attestanti:

- l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina prevista dall'art. 48 del D.Lgs. n.50/2016;
- le parti del servizio e/o della fornitura che saranno eseguite dai singoli operatori economici.

**BUSTA n. 2 – OFFERTA TECNICA**: contenente:

1) il documento costituente l'offerta tecnica come di seguito descritta:

C.1 offerta tecnica redatta indicando il numero medio annuale di immobili aggiudicati tramite procedura competitiva negli ultimi 3 anni;

C.2 offerta tecnica redatta indicando il valore medio complessivo di stima relativo agli asset aggiudicati negli ultimi 3 anni.

2) Relazione di dettaglio dell'offerta tecnica C.1 e dell'offerta tecnica C.2 con indicazione rispettivamente degli immobili aggiudicati tramite procedura competitiva negli ultimi 3 anni e degli asset aggiudicati negli ultimi tre anni.

**BUSTA n. 3 – OFFERTA ECONOMICA**: contenente il documento costituente l'offerta come di seguito descritta.

C.3 L'offerta economica è redatta esprimendo la riduzione della percentuale di mediazione sulla vendita di ogni singolo immobile, come segue: riduzione rispetto alla misura massima a base d'asta del 4,0%, sull'importo di vendita complessivamente stimato in € 2.748.730,00 al netto dell'IVA;

C.4 L'offerta economica è redatta esprimendo la riduzione del costo a carico della Celestini s.r.l. per ogni esperimento di vendita eseguito in caso di lotto invenduto alla scadenza dei 18 mesi al netto dell'IVA, fino ad un massimo di n. 4 esperimenti di vendita per ogni lotto invenduto.

La riduzione andrà effettuata sul prezzo dell'esperimento singolo fissato in € 500,00 a base d'asta. (MAX 5 punti).

In caso di **raggruppamento o di consorzio non ancora costituiti**, le imprese mandanti o consorziate devono, **pena l'esclusione dalla gara**, sottoscrivere l'offerta unitamente all'impresa mandataria capogruppo ed al consorzio. **Tutte le dichiarazioni ed i documenti devono essere sottoscritti allegando documento di identità dei sottoscrittori**; nel caso più persone fisiche debbano firmare lo stesso documento bisognerà allegare i documenti di identità di tutti i sottoscrittori.

Note:

- la % offerte devono essere indicate prevedendo un'approssimazione massima alla seconda cifra decimale.
- non sono ammesse, a pena di esclusione, offerte recanti % differenziate per fasce o scaglioni di incassi.

La validità dell'Offerta è di 180 giorni dalla data di scadenza per la presentazione dell'offerta.

Si precisa infine che **l'offerta economica sarà dichiarata inammissibile**, determinando conseguentemente l'esclusione dalla gara:

- se parziale;
- se condizionata;
- se indeterminata;
- se superiore alle percentuali poste a base di gara.

## **7. PARTECIPAZIONE DI RAGGRUPPAMENTI TEMPORANEI DI IMPRESE (R.T.I.) E DI CONSORZI DI IMPRESE**

È ammessa la presentazione di offerte da parte di Imprese temporaneamente raggruppate o raggruppande con l'osservanza della disciplina di cui all'art. 48 del D.Lgs. n. 50/2016, ovvero per le imprese stabilite in altri Stati membri dell'UE, nelle forme previste nei Paesi di stabilimento.

Il raggruppamento è tenuto ad indicare le parti del servizio di ciascun componente il raggruppamento medesimo.

A norma dell'art. 48 co. 7 del D.lgs. n. 50/2016, si ricorda che: è fatto **divieto** ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti; i consorzi di cui all'articolo 45, comma 2, lettere b) (Consorzi tra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25.06.2009 n. 422, del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n.1577, e successive modificazioni, ed i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8.8.1985 n.443), e c) (Consorzi Stabili), sono tenuti ad indicare, **a pena di esclusione, in sede di istanza di partecipazione**, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto **divieto** di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara; in caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato **in caso di inosservanza di tale divieto si applica l'art. 353 del codice penale**.

**N.B. I CONSORZIATI** per i quali il consorzio concorre, **pena l'esclusione del consorzio dalla gara**, sono tenuti a presentare la "Istanza di Partecipazione e Dichiarazione Unica" di cui all'allegato B, conformemente alla propria posizione in gara.

**I requisiti di ordine generale** devono essere posseduti, a pena di esclusione, da ciascun operatore economico partecipante alla gara, ancorché raggruppando, raggruppato, consorziando o consorziato; detti requisiti devono, altresì, essere posseduti dai consorzi e dalle consorziate per le quali essi eventualmente concorrono.

**I requisiti di idoneità professionale** devono essere posseduti, se dovuti, a pena di esclusione, da ciascun operatore economico partecipante alla gara in raggruppamento di imprese già costituito o costituendo, ovvero in consorzio già costituito o costituendo, in ragione delle attività che saranno eseguite dallo stesso; detti requisiti devono, altresì, essere posseduti dai consorzi e da ciascuna delle consorziate per le quali essi eventualmente concorrono, relativamente all'oggetto dell'attività prestata.

**I requisiti di capacità economico- finanziaria** devono essere posseduti, a pena di esclusione:

- per i R.T.I. costituiti o costituendi, nella percentuale non inferiore al 70% dall'impresa mandataria o designata tale e la restante percentuale almeno nella misura minima del 30% dalla o dalle Imprese mandanti, a condizione che le Imprese raggruppate o raggruppande nel loro complesso possiedano cumulativamente l'intero 100% del requisito richiesto; in ogni caso, la quota di partecipazione di ciascuna impresa del R.T.I. dovrà corrispondere esattamente, pena l'esclusione, sia quantitativamente che qualitativamente alla tipologia dei servizi da eseguire;
- per i consorzi, dal Consorzio medesimo, a condizione che le Imprese consorziate o consorziande possiedano cumulativamente l'intero 100% del requisito richiesto.

**Gli operatori economici che intendano presentare un'offerta per la presente gara in R.T.I. o consorzio ordinario di concorrenti o con l'impegno di costituire un R.T.I. o un consorzio ordinario di concorrenti dovranno osservare, a pena di esclusione, le seguenti condizioni:**

**per la "BUSTA AMMINISTRATIVA":**

- l'istanza di partecipazione e la dichiarazione unica (allegato sub B) e dovranno essere firmate, a pena di esclusione,
  - > da tutte le Imprese raggruppande o consorziande secondo le modalità di invio indicate al punto 4;
  - > dalla mandataria nel caso di R.T.I. già costituito;
  - > dal consorzio nel caso di consorzio già costituito;

**per la "BUSTA ECONOMICA":**

- l'Offerta economica dovrà essere firmata, pena esclusione:
  - > dal legale rappresentante, o da persona munita di comprovati poteri di firma, dell'Impresa mandataria, in caso di R.T.I. costituito;
  - > dal legale rappresentante, o da persona munita di comprovati poteri di firma, del Consorzio già costituito;
  - > dal legale rappresentante, o da persona munita di comprovati poteri di firma, di ogni Impresa raggruppanda, in caso di R.T.I. non costituito al momento della presentazione dell'offerta;

- > dal legale rappresentante, o da persona munita di comprovati poteri di firma, di tutti gli operatori economici consorziandi.

## 8. COMPENSI

I compensi per l'espletamento delle prestazioni indicate al punto 1) sono così determinati:

- un "compenso fisso" a base d'asta, determinato nella misura pari a € 500,00 (oltre IVA e oneri fiscali se dovuti), per ogni esperimento di vendita relativo ad ogni lotto rimasto invenduto all'esito dei 4 esperimenti di vendita, soggetto a ribasso, da corrispondersi in una unica soluzione entro sessanta giorni dalla scadenza del contratto **(considerato che i lotti sono 6, si può arrivare a 24 esperimenti di vendita in tutto, con un compenso totale di euro 12.000,00)**;
- un "compenso variabile", posto esclusivamente a carico degli aggiudicatari degli immobili alienati, pari alla percentuale offerta nella presente gara (vedi modalità di presentazione delle offerte).

Il compenso variabile verrà corrisposto dall'aggiudicatario dell'immobile alienato entro e non oltre 30 giorni dalla presentazione della fattura, pena la decadenza dell'aggiudicazione stessa.

Nessun evento, motivo o causa quale, a mero titolo esemplificativo, un evento di forza maggiore o una modifica delle norme vigenti, darà diritto all'aggiudicatario ad ottenere adeguamenti o incrementi dei compensi. Conseguentemente, il medesimo non avrà diritto a modifiche, adeguamenti od incrementi del compenso nelle circostanze o per le ragioni indicate nell'art. 1467 c.c.

Qualsiasi altro onere o spesa, sanzione o penale che sia imposta all'aggiudicatario e/o a Celestini s.r.l. in relazione all'adempimento delle obbligazioni derivanti dal presente contratto, sarà unicamente ed esclusivamente a carico del medesimo aggiudicatario, che non avrà diritto a richiedere alcun rimborso e/o indennizzo a Celestini s.r.l.

## 9. GESTIONE PROCEDURE DI VENDITA

L'aggiudicatario è totalmente responsabile, avendo valutato la commerciabilità degli immobili di cui all'allegato sub A), della realizzazione delle vendite previste dall'incarico e opererà con la massima diligenza e professionalità richieste ad un operatore in possesso dei requisiti soggettivi di partecipazione alla presente procedura negoziata.

Inoltre, l'aggiudicatario si impegna a mantenere indenne Celestini s.r.l. da ogni danno, costo, responsabilità o spesa che la stessa possa subire o in cui possa incorrere, anche per effetto di azioni di terzi, in conseguenza delle procedure di vendita.

Le procedure di vendita dovranno prevedere le pubblicazioni obbligatorie per legge, conformi alla vigente normativa per le cartolarizzazioni di immobili, i cui oneri saranno direttamente a carico di Celestini s.r.l., oltre che quelle su siti web specializzati nel settore immobiliare sopra già richiamati, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.



L'aggiudicatario ha facoltà di nominare a proprie esclusive spese e sotto la propria ed esclusiva responsabilità qualsiasi consulente e/o agente immobiliare, le cui competenze siano da esso giudicate utili o necessarie, in qualsiasi modo, ai fini dell'esecuzione della prestazione di servizio oggetto della presente procedura. In tal caso, risponderà dell'operato dei soggetti coinvolti ai quali la Committenza non dovrà corrispondere alcun compenso per le attività svolte. In particolare, resta escluso che l'aggiudicatario possa obbligare in qualsiasi modo e per qualsiasi ragione Celestini s.r.l. nei confronti di terzi.

In relazione alla vendita di ciascun immobile, l'aggiudicatario dovrà dare istruzioni agli acquirenti dei singoli beni affinché il corrispettivo di acquisto, al netto degli oneri di legge, sia versato in un'unica soluzione entro 30 giorni dall'aggiudicazione sul conto della Celestini s.r.l. indicato nel relativo avviso di vendita. L'aggiudicatario dovrà intraprendere ogni necessaria attività al fine di proteggere e preservare gli interessi, sia giuridici che patrimoniali, di Celestini s.r.l. in relazione alle procedure di vendita, ivi incluso, senza limitazione, l'intraprendere o il resistere in relazione a qualsiasi azione o procedimento giudiziale o stragiudiziale da esse scaturenti. Fanno eccezione le controversie, liti e quant'altro dovesse derivare da vizi dei beni ovvero dovesse insorgere con inquilini purché non riguardanti o non fondate sulle procedure di alienazione.

Le Procedure di Vendita saranno più compiutamente disciplinate nel contratto tra Celestini s.r.l. e l'aggiudicatario.

## **10. MODALITA' APERTURA OFFERTA**

Scaduti i termini per la presentazione delle offerte, previa nomina della Commissione giudicatrice, si procederà all'apertura delle buste pervenute, in prima seduta il **23/09/2022** alle ore 12.00 presso la sede di Celestini s.r.l. in Via Umberto I n. 13, 73100 Lecce.

### 10.1. Operazioni di gara

Alla data fissata per la **prima seduta pubblica**, la Commissione di Gara, composta da tre membri esperti nel settore cui afferisce l'oggetto di contratto e da un segretario nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 77 del D.lgs. n. 50/2016, dichiara aperta la gara e procede all'apertura della "**Busta Amministrativa**" e, di conseguenza:

- all'apertura di volta in volta delle buste: "BUSTA n. 1 - AMMINISTRATIVA";
- alla verifica della correttezza formale della documentazione e delle dichiarazioni, disponendo l'ammissione o la non ammissione dei concorrenti ovvero l'attivazione del procedimento di cui all'art. 83 co. 9, che determinerà la fissazione di un'altra seduta di gara per la definizione della fase di ammissione;
- ad aprire le Buste n. 2 - Buste Tecniche, e a verificare la presenza dei documenti richiesti nel presente bando.

Qualora la gara non potesse compiersi nello stesso giorno proseguirà nei giorni seguenti non festivi. **Di tale prosecuzione sarà data comunicazione a mezzo pubblicazione di apposito avviso sul sito [www.celestinisrl.it](http://www.celestinisrl.it). In seduta riservata**, la Commissione di gara procederà (art. 77 del D.lgs.n. 50/2016):

- alla valutazione della documentazione contenuta nella “**Busta n. 2 – Offerta Tecnica**” e ad assegnare per ciascun concorrente ammesso i punteggi secondo le modalità fissate innanzi.

**In seduta pubblica**, la Commissione di gara, previa comunicazione della data sul sito istituzionale della società, procederà:

- alla lettura dei punteggi attribuiti all’OFFERTA TECNICA;
- all’apertura delle buste: “**Busta n. 3 – OFFERTA ECONOMICA**” presentate dai concorrenti non esclusi dalla gara;
- alla lettura di quanto offerto;
- ad assegnare per ciascun concorrente ammesso i punteggi secondo la formula precedentemente indicata e, quindi, a formare la graduatoria provvisoria ed a proporre l’aggiudicatario.

Si provvede all’aggiudicazione stessa anche quando sia pervenuta **una sola offerta** validamente prodotta, ritenuta congrua e soddisfacente dal R.U.P.

Resta ferma la **facoltà della Stazione appaltante** di decidere **di non procedere all’aggiudicazione** se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all’oggetto del contratto. (art. 95 co. 12 del D.Lgs. n. 50/2016).

**Nessun compenso** è dovuto per la partecipazione alla gara, quale che sia il suo esito.

In caso di **parità** di punteggio, si procederà mediante **sorteggio pubblico**.

La Stazione appaltante si riserva in ogni caso, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di non dar luogo alla gara e/o di prorogarne la data o di non procedere all’aggiudicazione per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, senza che ciò comporti pretesa alcuna da parte dei concorrenti.

L’affidamento è immediatamente impegnativo per il concorrente primo graduato, mentre per l’appaltante diventa tale a decorrere dalla data della stipula del contratto.

La verifica dei requisiti di ordine generale verrà effettuata d’ufficio ovvero mediante il sistema AVCPASS, ovvero altra Banca dati attiva. In ogni caso, la Stazione appaltante si riserva, in qualunque fase del procedimento di gara, qualora lo ritenga opportuno, di procedere alla verifica in ordine alla veridicità della documentazione e delle dichiarazioni sostitutive prodotte anche da altri concorrenti.

L’aggiudicazione rimarrà subordinata alla verifica positiva del **possesso dei requisiti** prescritti.

L’aggiudicatario che risulterà non avere i requisiti dichiarati perderà ogni diritto di aggiudicazione e sarà perseguibile penalmente secondo la normativa vigente.

Saranno esclusi dalla gara gli operatori economici che presentino offerte nelle quali fossero sollevate eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura alle condizioni di servizio specificate nella documentazione di gara, offerte che siano sottoposte a condizione e/o che sostituiscano, modifichino e/o integrino le predette condizioni, nonché offerte incomplete e/o parziali.

## **11. SOCCORSO ISTRUTTORIO**

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui al presente comma. In particolare, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e del documento di gara unico europeo di cui al comma 9 dell'art. 83 del D.Lgs. n.50/2016, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica ed all'offerta tecnica. In tal caso, la Stazione appaltante assegna al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è **escluso** dalla gara. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

Nel caso in cui l'aggiudicatario rifiutasse di stipulare il contratto formale, Celestini s.r.l. potrà di pieno diritto, senza formalità di sorta, risolvere ogni rapporto con la stessa, a maggiori spese di questa, con diritto al risarcimento degli eventuali danni.

In tal caso, sarà facoltà di Celestini s.r.l. affidare il servizio al miglior offerente successivo in graduatoria. La Stazione appaltante, effettuati gli adempimenti di competenza sulla regolarità dell'aggiudicazione, procederà quindi:

- ad approvare la graduatoria e ad aggiudicare definitivamente.

La Stazione appaltante provvederà a comunicare l'avvenuta aggiudicazione nei termini e con le modalità dell'art. 76, comma 5, del D.Lgs. n. 50/2016.

La Stazione appaltante si riserva la facoltà di verificare nel suo complesso, attraverso controlli a campione, la moralità e la capacità economica e finanziaria del concorrente (qualunque sia la forma di partecipazione alla gara) e di escluderlo dalla gara qualora non ritenuto moralmente e professionalmente adeguato. Si provvederà, di conseguenza, alle opportune segnalazioni alle Autorità.

## **12. STIPULA DEL CONTRATTO**

La stipula del contratto è subordinata alla presentazione, da parte del soggetto aggiudicatario:

a) della cauzione definitiva, da prestarsi nelle forme previste dall'art. 103, commi 1, 2, 3, 4 e 5, del D.Lgs. n. 50/2016, che disciplina le garanzie di esecuzione e coperture assicurative.

b) del deposito delle spese contrattuali, consistenti in marche da bollo e un originale del mod. F23 relativo alla prova del versamento dell'imposta di registro.

Con l'aggiudicatario verrà stipulato un Contratto del quale farà parte la presente Lettera di invito, ancorché non materialmente allegata.

Il Contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa in modalità elettronica, sottoscritto con firma digitale.

### **13. SPESE CONTRATTUALI**

Le spese tutte relative alla registrazione ed alla regolarizzazione fiscale del contratto a stipularsi saranno a carico dell'aggiudicatario, che assumerà ogni onere relativo alla mancata o inesatta osservanza delle norme in materia.

### **14. VALIDITÀ DELL'OFFERTA**

L'offerta presentata è irrevocabile, impegnativa e valida per almeno 180 giorni naturali consecutivi a far data dal giorno fissato come scadenza per la presentazione della stessa.

### **15. RISERVE DELLA STAZIONE APPALTANTE**

La Stazione appaltante si riserva il diritto di:

- sospendere, reindire o non aggiudicare la gara motivatamente;
- non stipulare motivatamente il contratto anche qualora sia intervenuta in precedenza l'aggiudicazione.

### **16. CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

L'Organo Giurisdizionale competente per le procedure di ricorso è il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia – Sezione di Lecce.

### **17. RINVIO A NORME VIGENTI**

Per quanto non risulta contemplato si fa rinvio alle leggi e regolamenti vigenti che disciplinano la materia.

### **18. CLAUSOLA FINALE**

La partecipazione alla gara comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nella presente documentazione di gara.

Per quanto non espressamente previsto, si applicano tutte le norme vigenti in materia di contratti pubblici e quelle del codice civile in quanto applicabili.

### **19. RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI**

Per la presentazione dell'offerta, nonché per la stipula del contratto, è richiesto ai concorrenti di fornire dati ed informazioni, anche sotto forma documentale, che rientrano nell'ambito di applicazione della legge n. 196/2003 e ss.mm.ii.

Ai sensi e per gli effetti della citata normativa, a Celestini s.r.l. compete l'obbligo di fornire alcune informazioni riguardanti il loro utilizzo.

Finalità del trattamento.

In relazione alle finalità del trattamento dei dati forniti, si precisa che:

- i dati vengono acquisiti ai fini della partecipazione ed in particolare ai fini della effettuazione della verifica dei requisiti di carattere generale, di idoneità professionale, di capacità economica-finanziaria e tecnico-professionale del concorrente all'esecuzione del servizio nonché dell'aggiudicazione e, per quanto riguarda la normativa antimafia, in adempimento di precisi obblighi di legge;

- i dati da fornire da parte del concorrente aggiudicatario vengono acquisiti ai fini della stipula e dell'esecuzione del contratto, ivi compresi gli adempimenti contabili ed il pagamento del corrispettivo contrattuale.

#### Dati sensibili.

Di norma, i dati forniti dai concorrenti e dall'aggiudicatario non rientrano tra i dati classificabili come "sensibili", ai sensi della citata legge.

#### Modalità del trattamento dei dati.

Il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli. Tali dati potranno essere anche abbinati a quelli di altri soggetti in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.

#### Categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati.

I dati inseriti nelle buste telematiche potranno essere comunicati a:

- soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte delle Commissioni di aggiudicazione;
- altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti ai sensi della legge n. 241/1990.

#### Diritti del concorrente interessato.

Relativamente ai suddetti dati, al concorrente, in qualità di interessato, vengono riconosciuti i diritti di cui alla citata legge n. 196/2003.

Acquisite le suddette informazioni, ai sensi della legge n. 196/2003, con la presentazione dell'offerta e la sottoscrizione del contratto, il concorrente acconsente espressamente al trattamento dei dati personali secondo le modalità indicate precedentemente.

## **20. ACCESSO AGLI ATTI**

I concorrenti potranno, ai sensi dell'art. 53 del D.Lgs. n. 50/16, esercitare il diritto di accesso agli atti di gara.

## **21. RICHIESTA INFORMAZIONI**

I sopralluoghi agli immobili di cui all'allegato sub A) potranno essere concordati sempre previo appuntamento telefonico al numero 0832/683481. I sopralluoghi dovranno essere richiesti entro e non oltre 10 giorni lavorativi precedenti alla scadenza del bando.

## **22. IMPEGNI DI CELESTINI S.R.L.**

Celestini s.r.l. si impegna a fornire un supporto al soggetto affidatario attraverso una serie di attività che possono sinteticamente e in via non esaustiva essere così riassunte:

- eventuale supporto con proprio personale all'organizzazione dei property tour;
- coordinamento atto a garantire i necessari collegamenti organizzativi per il corretto svolgimento del servizio.

Celestini s.r.l. altresì si occuperà della gestione degli immobili facenti parte del portafoglio immobiliare descritto nelle perizie di cui all' allegato sub A) alla presente lettera di invito.

## **23. RESPONSABILITA'**

L'aggiudicatario è responsabile dei danni che, in relazione all'espletamento del servizio, possano derivare a Celestini s.r.l. o a terzi, persone o cose, anche a causa di incidenti, danneggiamenti o distruzioni ed è tenuto, a suo completo carico e senza la possibilità di richiedere alcun rimborso, a ripristinare i manufatti, le aree, le attrezzature, gli impianti eventualmente danneggiati nell'espletamento del servizio, fatte salve ipotesi evidenti di vandalismo riconosciute dalle parti.

I danni arrecati colposamente dall'aggiudicatario sono contestati per iscritto ed è riconosciuto il diritto del contraddittorio, entro 10 giorni dalla contestazione. Qualora le giustificazioni non siano accolte e l'aggiudicatario non abbia provveduto al ripristino nel termine previsto, vi provvede Celestini s.r.l., addebitando le spese all'aggiudicatario ed irrogando altresì una penale pari al 20% dell'importo del danno.

L'aggiudicatario solleva Celestini s.r.l. da ogni responsabilità per qualsiasi infortunio dovessero subire le persone impegnate nell'esecuzione del servizio anche all'interno degli immobili di cui all'allegato sub A) ed è sottoposto a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti risultanti dalle disposizioni legislative, regolamentari e contrattuali in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa e sanitaria.

L'aggiudicatario si impegna, in ogni caso, ad informare in modo sollecito Celestini s.r.l. degli eventuali problemi di qualsiasi entità verificatisi.

## **24. ALLEGATI**

- allegato sub A): Perizie di stima degli immobili costituenti il portafoglio oggetto del servizio
- allegato sub B): Modello di istanza di partecipazione e dichiarazione unica
- allegato sub B BIS): Modello requisiti generali altri soggetti art. 80 d.lgs. n. 50/2016

**L'Amministratore Unico**

**di Celestini s.r.l.**

**dott. Francesco Pacella**